



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ, GÜNDOĞAN VE KURTULUŞ MAHALLESİ

KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI AMAÇLI

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
___/___/2019 tarih ve _____sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

**BURSA İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ, H23A24D PAFTA, GÜNDOĞAN VE KURTULUŞ
MAHALLESİ, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

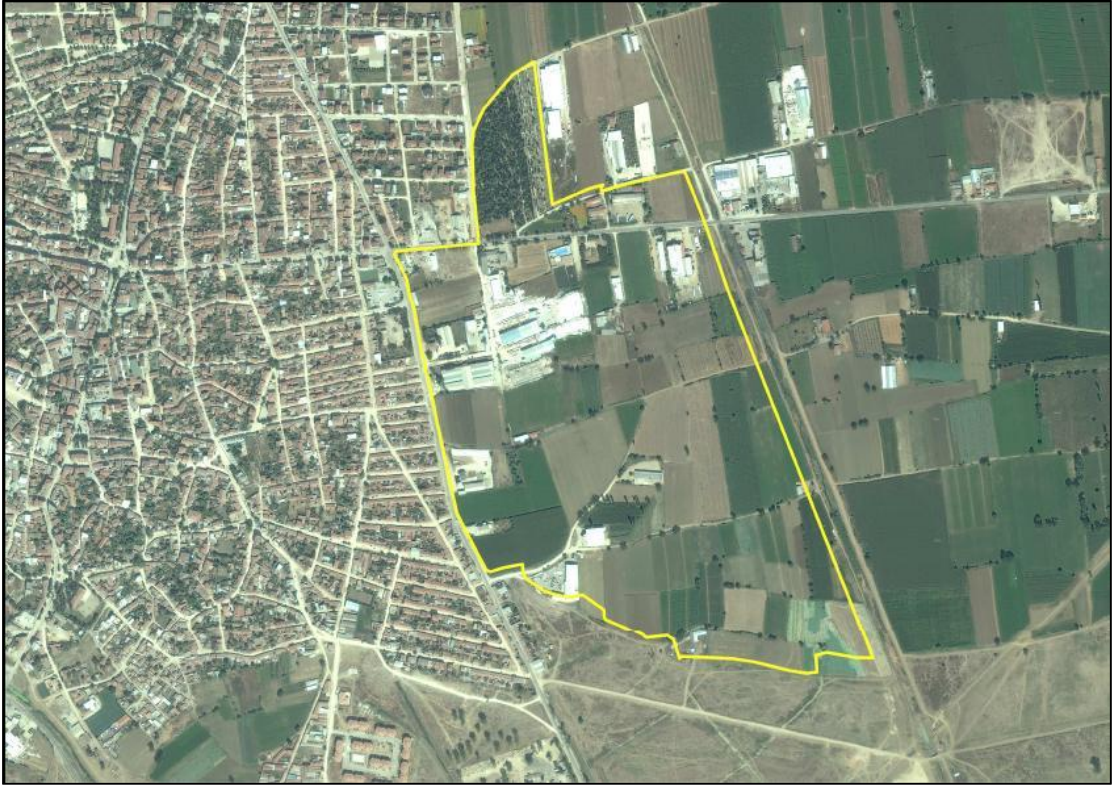
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Söz konusu alanda plan değişikliği yapılmasındaki amaç; konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlı olan alanda, ulaşım akslarının yeniden düzenlenmesi ve bölgedeki donatı alanlarının yetersiz kalması nedeni ile donatıların arttırılması ve iyileştirilmesine ilişkin gerekli düzenlemelerin yapılmasıdır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Yenişehir İlçesi Bursa İli'nin doğusunda bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan Kurtuluş ve Gündoğan Mahallesi sınırları içinde Yenişehir ilçe merkezinin 1.2 km güneydoğusunda yer almaktadır. Planlama Alanı Bursa-Bilecik Yolu Boyunca 1.5 km doğu-batı ekseninde devam eden bölge ile Donatım Caddesi Boyunca 1 km kuzey- güney ekseninde devam eden bölgeyi kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu alan 732000.37 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu:

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında arazide ortalama eğim %0-5 aralığında olup arazi düz denilecek bir yapıya sahiptir. Arazide eğim kuzey yönüne doğru artmaktadır.

Yükseklik Durumu:

Planlama alanı içerisinde yükseklik kuzey yönüne doğru artmaktadır. Bölgede ortalama kot 223 m olarak belirlenmiştir.

Yönlendirme Durumu:

Alanda arazi yapısı incelendiğinde yükseklik hemen hemen her yönde aynıdır. Plan değişikliği hazırlanan alan düz bir yapıya sahiptir. Dolayısı ile arazide güneşlenme hemen hemen her noktada aynıdır.

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

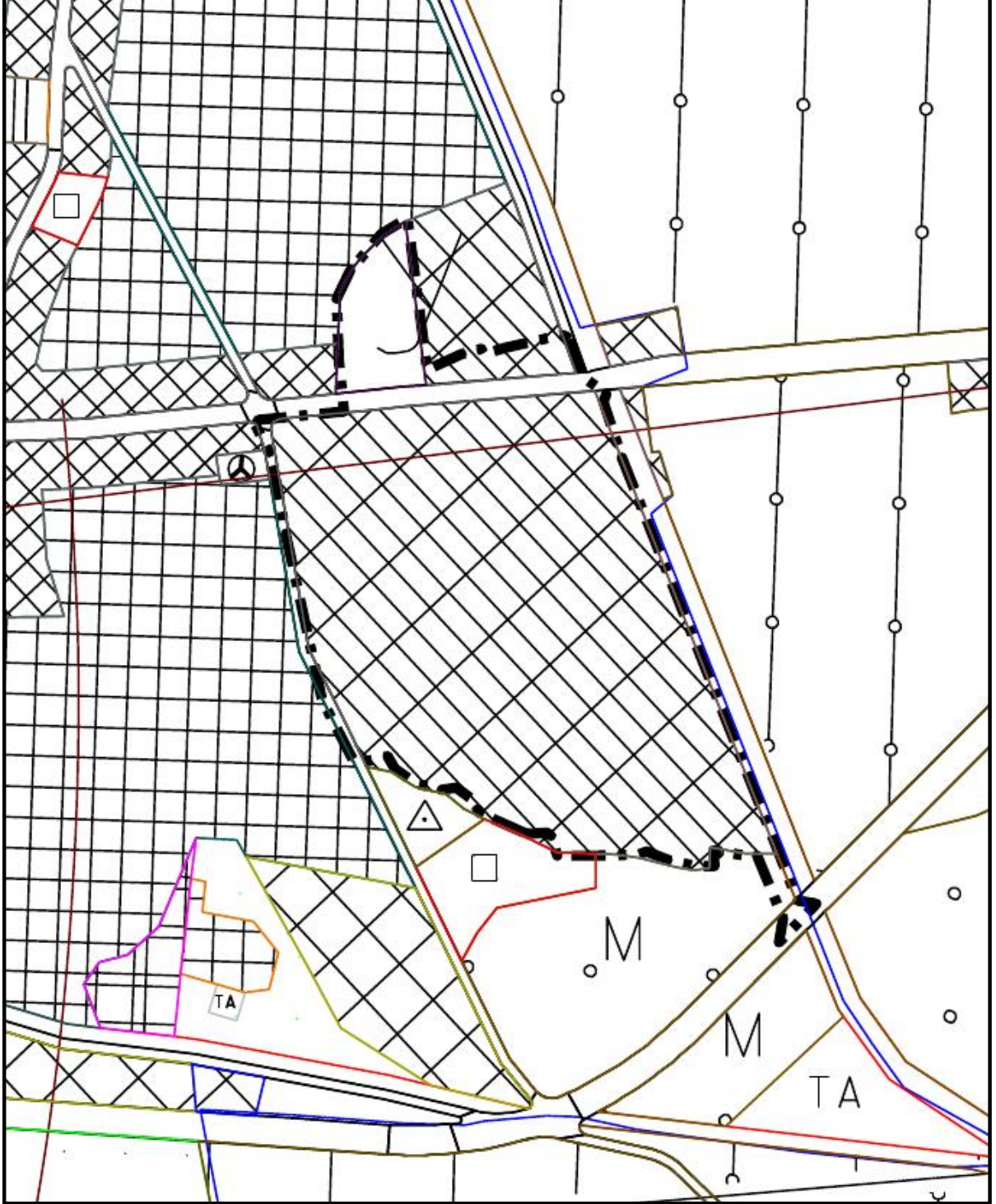
Plan değişikliği hazırlanan bölgede yer yer atölyeler, depolama alanları, iş yerleri bulunmaktadır.

Planlama alanı içerisinde yer alan parsellerin büyük çoğunluğunda yapılaşma mevcut değildir.

Alan içerisinde imar uygulaması gören parseller bulunmakla birlikte büyük kısmı henüz uygulama görmemiştir.

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

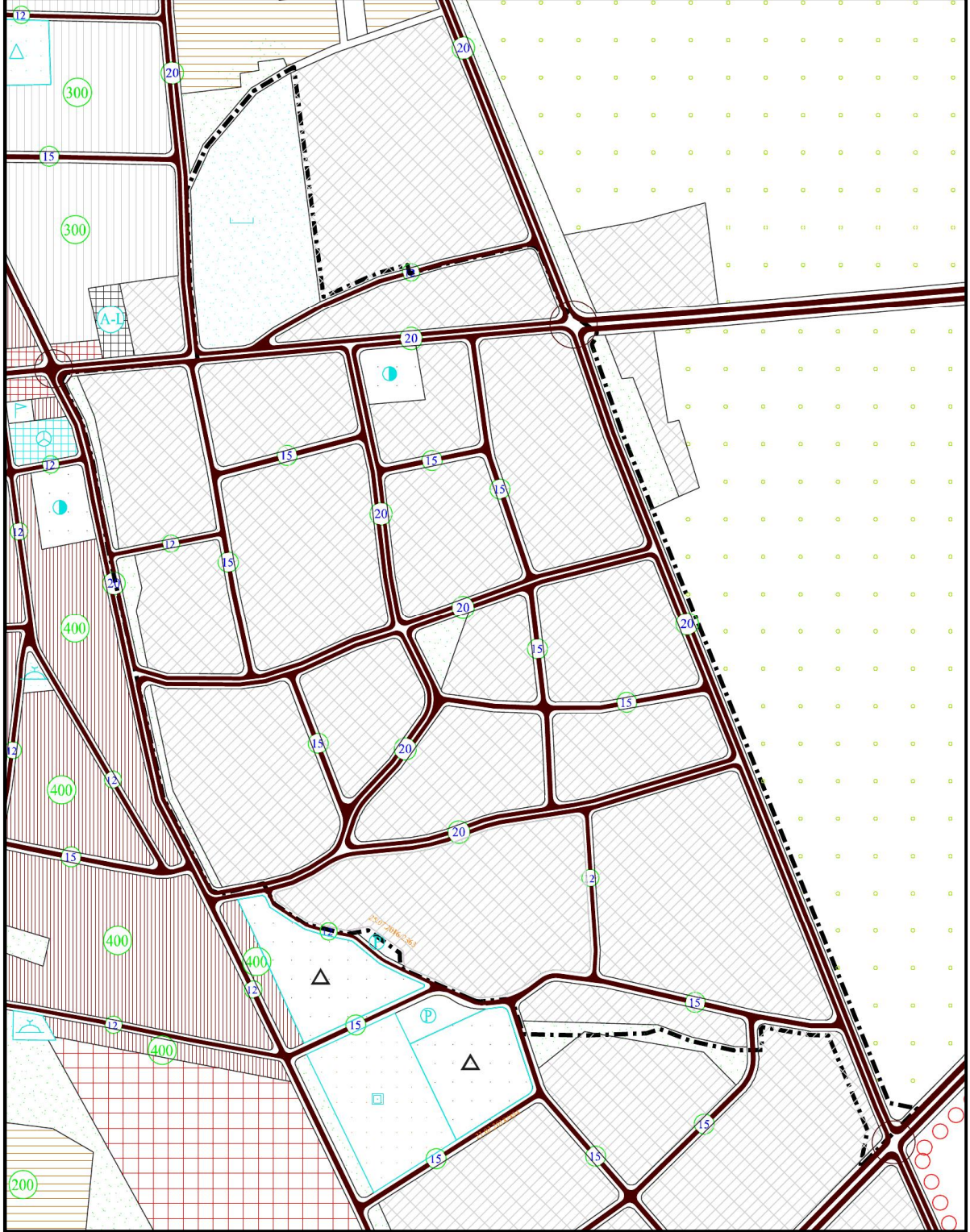
Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu: Plan değişikliğine konu alan 1/25000 Ölçekli Yenişehir Çevre Düzeni Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı", "Mezarlık Alanı" ve yol olarak planlıdır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

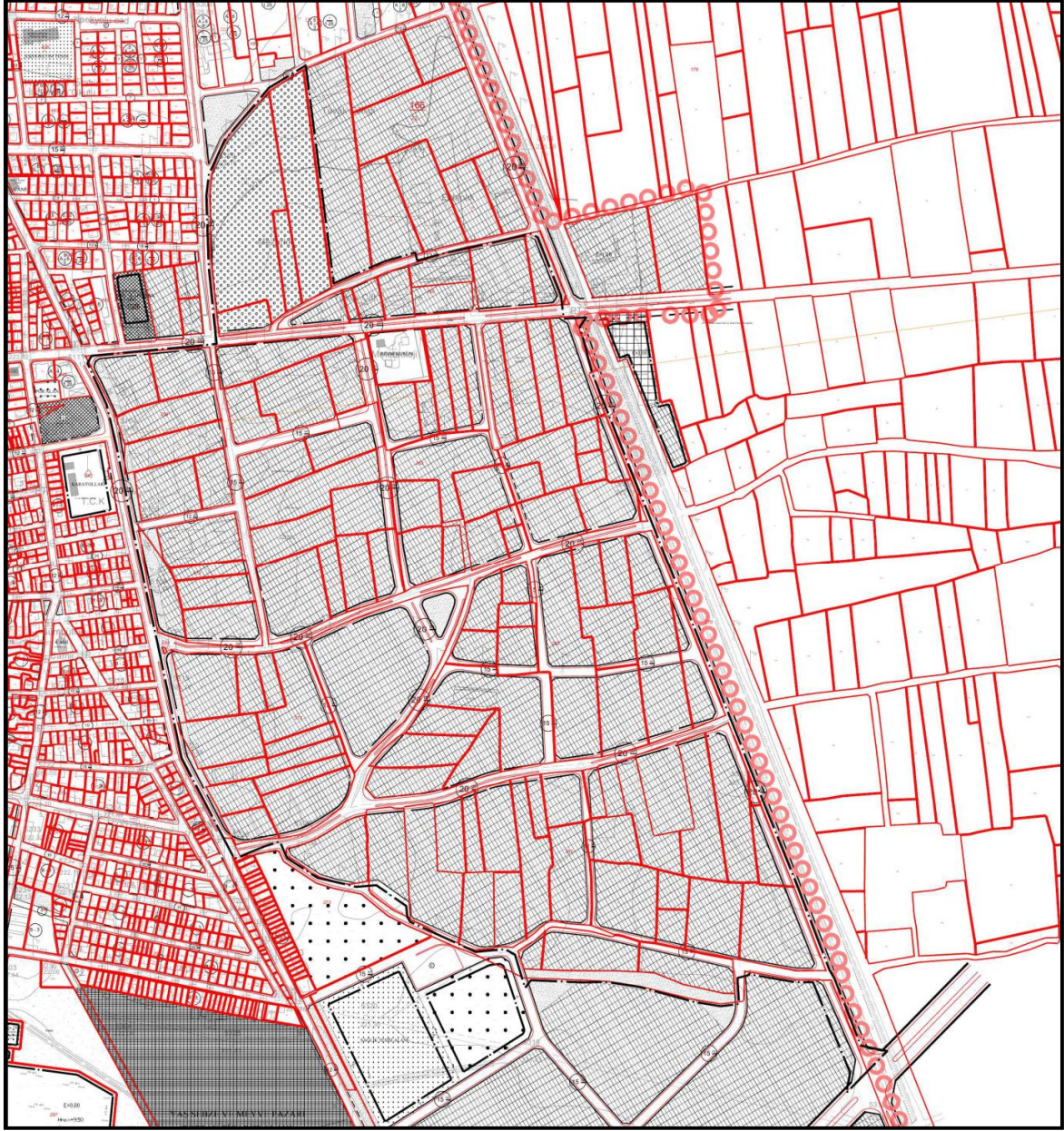
Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu:

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Yenişehir İlçesi Nazım İmar Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı", "Park ve Yeşil Alan", "Resmi Kurum Alanı" ve yol olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu: Plan değişikliğine konu alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı", "Resmi Kurum Alanı", "Park Alanı", "Ağaçlandırılacak Alan" ve yol olarak planlıdır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Plan değişikliğine konu alan, 1/5000 ölçekli Yenişehir Nazım İmar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Resmi Kurum Alanı, Park Alanı, Mezarlık Alanı ve yol olarak planlı durumdadır. Planlama alanı; kuzey, doğu ve batı yönlerinde 20 metre genişliğinde, güney yönünde ise 15 m genişliğinde taşıt yolu ile park alanı ile sınırlı durumdadır. Bölge içerisinde ise 20 m, 15 m ve 12 m genişliğinde taşıt yolları planlıdır.

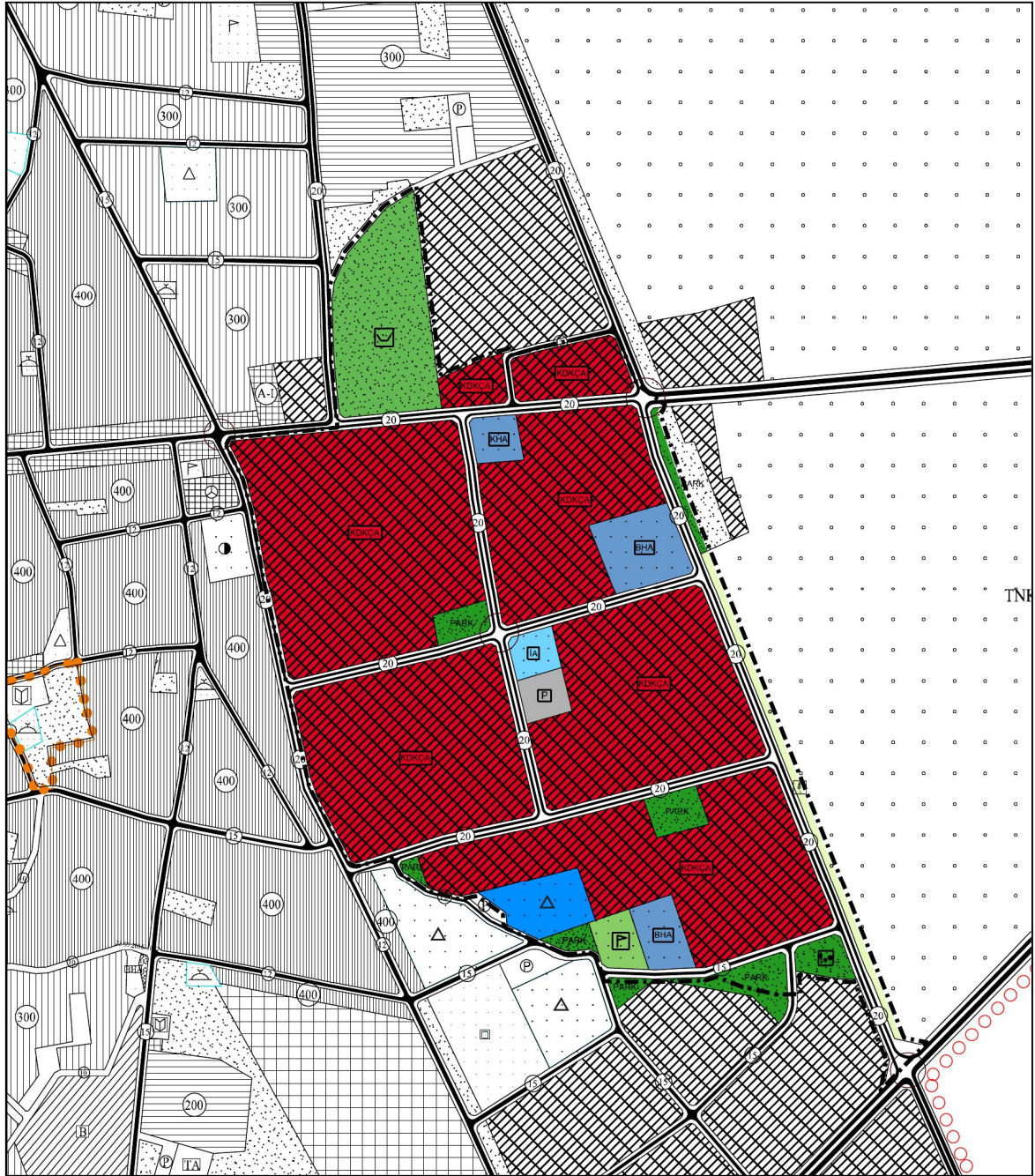
Ancak planlama alanı içerisinde planlı olan ulaşım aksları süreklilik göstermemekte, taşıt yolları birbirini karşılamamaktadır. Ulaşım aksları genel itibari ile kadastral duruma göre düzenlendiğinden mevcut durumda bölge içerisindeki ulaşım kurgusu yetersiz kalmaktadır.

Mevcut durumda planlı olan imar adaları uygulama aşamasında bölge içerisinde nitelikli parseller oluşturmak için elverişli değildir. Söz konusu bölgede konut dışı kentsel çalışma alanlarına ilişkin kullanımlar yer almakta olup, mevcut imar planı sektörün ihtiyaçlarına cevap verememekte bu da imar durumundan kaynaklı sıkıntıları beraberinde getirmektedir. Sektör itibari ile bölgede; büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, toptan ticaret, pazarlama, depolama alanları vb. kullanımlar yer alabilir. Dolayısı ile firmaların, daha geniş hacimli yapı düzenlerine ihtiyacı vardır. Bu neden ile firmaların ihtiyaçlarına uygun, daha etkin kullanılabilecek, daha kapasiteli yapıların bölgeye kazandırılabilmesi için uygun genişlik ve derinlikte parsellerin üretilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda sektörün ihtiyaçlarına cevap veren nitelikli alanların oluşturulabilmesi amacı ile bölge içerisinde imar adaları hatlarında revizyon yapılmıştır. Yapılan değişiklikler ile bölgenin ihtiyaçlarına uygun, gelişmesine katkı sağlayacağı düşüncesi ile plan kararları alınmıştır. Yeni planlama çalışmasında mevcut arazi kullanımı ile bütünleşecek, doğal çevrede olumsuzluğa neden olmayacak ve işlevsel anlamda bütüncül yeni bir yerleşim deseni önerilmiştir. Ulaşım kurgusu ve yol genişlikleri bölgede önerilen kullanıma uygun şekilde tasarlanmıştır. Bölgede kentsel bütünlük ve sürdürülebilirlik sağlanmıştır. Alan içerisinde 20 m genişliğinde birinci derece taşıt yolu ile 15 m genişliğinde ikinci derece taşıt yolları düzenlenmiştir.

Planlama alanı içerisinde donatı alanları yetersiz kalmaktadır. Öneri planda, planlama alanı ve yakın çevresinin ihtiyaçlarının karşılanması amacı ile donatı alanları düzenlenmiş, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları iyileştirilmiştir. Planlama alanı içerisinde Belediye Hizmet Alanı, Spor Tesis Alanı, İbadet Alanı, Eğitim Alanı düzenlenmiş olup, onaylı nazım imar planında yer alan Resmi Kurum Alanı konumu ve büyüklüğü korunmuştur. Resmi Kurum Alanı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerine uygun olacak şekilde Kamu Hizmet Alanı olarak düzenlenmiştir.

Bölgenin kuzeyinde yer alan onaylı nazım imar planında Mezarlık Alanı ile Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı kısımda da imar hatları düzenlenerek Mezarlık Alanı büyütülmüştür.

Yapılan imar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte olup ulaşım aksları, imar adaları ve sosyal donatı alanları kurgulanarak bu alanlarda sektörün ihtiyaçlarına cevap veren alanlar düzenlenmiştir. Planlama alanın doğu kısmından su kanalı geçmektedir. Söz konusu su kanalı üzerinden onaylı planda yol hattı geçmektedir. Bu alanda imar hatları kadastral hatlara göre oturtulmuş olup taşıt yolu batı yönünde kaydırılmak suretiyle revize edilmiştir. Taşıt yolu düzenlenirken su kanalını korumak hedeflenmiştir. Taşıt yolu batı yönünde kaydırıldıktan sonra doğusunda kalan alan Tarımsal Niteliği Korunacak Alan olarak planlanmıştır.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Hazırlanan plan değişikliği sonrasında oluşan alan dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN (M2)	ORAN(%)	ALAN (M2)	ORAN(%)
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	548745.15	74.97%	506148.59	69.15%
BELEDİYE HİZMET ALANI	0	0.00%	24462.64	3.34%
KAMU HİZMET ALANI (RESMİ KURUM ALANI)	5538.55	0.76%	5698.04	0.78%
İBADET ALANI	0	0.00%	5302	0.72%
EĞİTİM ALANI	0	0.00%	13071.69	1.79%
SPOR ALANI	0	0.00%	6253.82	0.85%
REKRASYON ALANI	0	0.00%	5029.48	0.69%
MEZARLIK ALANI	45346.06	6.19%	47725.17	6.52%
PARK VE YEŞİL ALAN	13410.78	1.83%	21158.85	2.89%
GENEL OTOPARK ALANI	0	0.00%	5490.36	0.75%
TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN	0	0.00%	9531.8	1.30%
YOL	118959.83	16.25%	82127.93	11.22%
TOPLAM	732000.37	100.00%	732000.37	100.00%